

## 《指定値の考え方》

### ■高さ指定値の算定式

$$\text{高さ指定値} = (\text{容積率} \div \text{建ぺい率}) \times \text{標準階高}^{\ast 1} \times \text{設計許容値}^{\ast 2}$$

※1: 建築確認申請データを  
基に、用途地域及び  
主な建築用途別に算出  
した1階あたりの平均的  
な階高

用途地域	標準階高
住居系用途地域	3.2m
工業系用途地域	1階:3.9m 2階以上:3.2m
近隣商業地域	3.4m
商業地域	路線型:3.4m 面的型:4.0m

※2: 設計許容値について

●住居系及び工業系用途地域:1.25 商業系用途地域:1.60

# 《容積率・建ぺい率・用途地域別高さ指定値》

容積率	建ぺい率	用途地域	高さ指定値	摘要		
150%	50%	第一種中高層住居専用地域	17m			
	60%					
200%	60%	第一種中高層住居専用地域				
		第一種住居地域				
		第二種住居地域				
		準工業地域				
	工業地域					
80%	近隣商業地域					
300%	60%	第一種住居地域			23m	
		第二種住居地域				
		準工業地域				
		工業地域				
	80%	近隣商業地域				
400%	60%	準工業地域	30m			
		工業地域				
	80%	近隣商業地域	40m	平和橋通り沿道		
		商業地域	30m	環7沿道		
			40m			
500%	80%	商業地域	40m	環7沿道・水戸街道沿道		
			50m			

# 《高さ指定値の指定図》

- 今回導入する絶対高さ高度地区
  - 17m高度地区
  - 17m第2種高度地区
  - 17m第3種高度地区
  - 23m高度地区
  - 23m第3種高度地区
  - 30m高度地区
  - 40m高度地区
  - 50m高度地区
- 絶対高さ高度地区の特例により、都市計画で定められた高さを優先する区域
  - — 高さ規制のある地区計画 (地区整備計画が定められた区域に限る)
  - ⋯⋯ 特定街区
  - ▭ 風致地区
- 既決定の絶対高さ高度地区
  - ▨ 10m第2種高度地区
  - ▨ 10m高度地区
  - ▨ 16m高度地区
  - ⋯⋯ 最低限高度地区(7m)
 } 柴又帝釈天周辺地区
- 絶対高さ高度地区の対象としない区域
  - ▭ 第一種低層住居専用地域(既に10m規制あり)
  - ▭ 第二種低層住居専用地域(既に12m規制あり)
  - ▭ 高度利用地区
  - ▭ 鉄道駅周辺の面的な商業地域

